

房地产

价格平抑与利益调节机制研究

刘丁豪◎著



西南交通大学出版社
[Http://press.swjtu.edu.cn](http://press.swjtu.edu.cn)

房地产

价格平抑与利益调节机制研究

刘丁豪◎著

西南交通大学出版社

· 成 都 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产价格平抑与利益调节机制研究 / 刘丁豪著.
—成都: 西南交通大学出版社, 2013.6
ISBN 978-7-5643-2018-8

I. ①房… II. ①刘… III. ①房地产价格—研究—中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 245448 号

Fangdichan Jiage Pingyi yu Liyi Tiaojie Jizhi Yanjiu

房地产价格平抑与利益调节机制研究

刘丁豪 著



责任编辑

李芳芳

助理编辑

宋彦博

特邀编辑

梁 红

封面设计

墨创文化

出版发行

西南交通大学出版社
(四川省成都市金牛区交大路 146 号)

发行部电话

028-87600564 028-87600533

邮政编码

610031

网 址

<http://press.swjtu.edu.cn>

印 刷

成都蓉军广告印务有限责任公司

成品尺寸

148 mm × 210 mm

印 张

6.25

字 数

201 千字

版 次

2013 年 6 月第 1 版

印 次

2013 年 6 月第 1 次

书 号

ISBN 978-7-5643-2018-8

定 价

28.00 元

图书如有印装质量问题 本社负责退换
版权所有 盗版必究 举报电话: 028-87600562

前 言

近些年来，房地产业热遍全国大地，影响着广大民众的生活取舍，甚至也左右着中国经济的发展速率和走向。“老有所居”、“居有其屋”是每一个老百姓的梦想，也是政府十分关切和力图解决的民生问题。无论是政界、业界还是学界，对房地产价格中不断膨胀的泡沫、累积的风险都越来越担忧，于是，面对快速上涨并在高位运行的房价，如何挤压泡沫、释放风险，让房地产价格回归合理水平便成为社会各界共同关注的问题。

房地产业作为国民经济产业中具有基础性、支柱性、先导性的产业，要健康、可持续地发展，必须以房地产价格的理性回归为前提。扭曲的房价会扭曲市场主体行为，违背市场规则和范式，最终损害整个产业的发展。因此，通过对房地产业的合理调控和对市场主体利益的协调，达到对房地产价格的平抑是十分必要和迫切的。

本书是作者在工作和研究中对房地产业发展进程的长期思考的一点总结和体会，希冀可以于相关专业教学、研究以及政府决策有所参考和帮助。

本书在写作和出版的过程中，得到了曾伟、舒聪、罗佳、高敏、田君等诸多同志的帮助和支持，在此表示深深的感谢！

刘丁豪

2013年1月

目 录

第一章 总 论	1
一、概 述	1
二、房地产价格平抑的目标与衡量标准	4
三、房地产价格平抑和房地产市场调控的基本原则	14
四、房地产价格平抑与市场利益协调的关系	15
第二章 房地产价格平抑的重要意义	17
一、房地产价格上涨的原因	18
二、抑制房地产价格的意义	37
第三章 现阶段我国房地产调控中存在的问题	47
一、我国房地产价格调控政策的演变	48
二、楼市调控政策中存在的问题和不足	56
三、房地产调控政策效果不明显的原因	63
第四章 我国房地产价格平抑的对策	71
一、我国房地产市场的特征	71
二、我国房地产市场价格抑制的途径	82
第五章 房地产市场利益协调机制	124
一、房地产市场利益主体类别	124

二、房地产市场主体利益博弈关系	136
三、房地产市场主体利益调节机制	148
第六章 征地、拆迁环节的利益协调机制	161
一、我国土地制度与土地市场	161
二、征地拆迁中的利益主体与利益博弈的核心	164
三、征地拆迁环节的利益协调	166
第七章 土地出让、房地产开发经营环节的利益协调	178
一、土地出让市场利益主体与利益关系	178
二、房地产开发市场利益主体与利益博弈	179
三、房地产开发经营环节的利益协调	183
四、房地产中介主体利益协调机制	190

第一章

总 论

一、概 述

房地产是房产和地产的统称，是房屋建筑与建筑地块有机组成的整体。房地产既是最基础的生产资料，又是最基本的生活资料。作为一种特殊产品（进入流通领域之后就成为商品），房地产产品具有不同于一般生产、生活资料的特性，这种特殊性可以从其物质属性和经济属性两个方面来理解。

就房地产产品的物质属性来看：其一，它不能移动、分割，具有位置的固定性。房地产产品的不可移动性，决定了房地产产品相对于特定区位来说具有唯一性、排他性，也就决定了其经济上具有一定程度的垄断性。第二，土地具有稀缺性。一旦稀缺性资源成为市场经营要素，那么就会出现垄断价格。因此，土地资源的稀缺性必然导致房地产价格上涨。第三，房地产产品具有耐久性。这会影响开发商的定价策略，进而引致高房价。与易耗品不同，房地产产品的物质寿命、使用时间很长，从管理学的角度看，开发商一般不会采取薄利多销的定价策略，而往往采取高利润价格策略，因此，这就必然会影响到房地产价格的走势。第四，房地产具有不可替代性。房地产是人们生活、生产的必要物质载体，替代性产品很少，这就决定了来自房地产行业之外的竞争程度较弱。

就其经济属性来看：其一，城市房地产产品是一种价值大、价格

高的商品。由于连续投资,投入了大量的劳动和资金,所以,在房地产产品上累积的价值很大,故而价格也很高。其二,房地产产品是一种差异性很明显的商品。在不同时间和不同地点,价格差异极大,使房地产可比价格不容易衡量。其三,城市房地产产品是一种安全性较高的保值商品,容易成为投资、投机客的选择对象。其四,房地产产品的流通形式不同于一般商品。一般商品是一次性出售,买卖双方钱货两讫,交易流通过程就宣告完成。而房地产产品的买卖交易是一个比较长的过程,特别是租赁这种流通形式需要的时间更长。

与房地产的特殊产品属性相联系,房地产业也是国民经济产业中一个特殊的行业。近年来,我国房地产业作为国民经济支柱性产业的地位越来越突出,对国民经济发展的贡献作用和对其他产业的带动作用也越来越明显。

首先,房地产业的发展直接拉动了 GDP 的增长。长期以来,房地产开发投资都是形成各个产业固定资产的重要组成部分,国家用于房地产业领域的投资每年都在不断上升。我国国家统计局资料显示,我国房地产开发投资额占 GDP 的比重已经由 2001 年的 5.8% 上升到 2009 年第三季度的 11.5%,到 2011 年末达到 13.07%。^①

其次,房地产业的发展带动了相关产业的发展,尤其是带动了建筑业、建筑材料业、机械设备制造业、金属产品制造业、化学工业、家电家具业等多个行业的发展。国家统计局综合司课题组的研究结果表明,每 100 元的房地产投资可以为其他行业创造 215 元左右的需求。也就是说,当房地产业的产值每增加 1 个单位,可以带动其他相关产业增加 2 个单位以上的产值。如 2009 年,在世界金融危机背景下的中国房地产业对 GDP 的贡献就超过 13%,如果加上通过关联产业和拉动消费对 GDP 的带动效应,房地产开发投资对经济增长的总贡献率甚至已超过了 20%。“在过去几年,房地产对每年的经济增长一般直接贡献在 1 个多点,间接贡献高达 2 个~3 个点!即使对房地产颇有微词的央行,在最新政策报告中,也给了充

① 中华人民共和国国家统计局. 中国统计年鉴—2012[M]. 北京:中国统计出版社, 2012.

分肯定。”^①

第三,房地产业的发展极大地增加了地方财政收入。对全国很多地方来说,房地产业对地方经济的贡献都是非常显著的。地方财政收入的一半左右都来自房地产业。尤其是对于第二、三产业发展较缓、工业经济较弱的地方来说,通过房地产行业的土地出让金、房地产相关税费收入等方式获得的收入在整个地方财政中所占的比例更大。国土资源部的统计数据显示:2007年,全国土地出让金总额达13 000亿元;2008年,全国土地出让收入有所下降,但仍达到了9 600亿元;2009年,全国土地出让金达到15 000亿元,同比增加140%。又如北京2009年土地出让金为928亿,占财政总收入(2 026亿)的比重为45.8%,上海同年土地出让金为1 043亿,在2 540亿元的财政总收入中占41.1%。“1999年至2011年,这十三年是中国土地资产化最为迅猛的年代,全国土地出让收入总额约12.75万亿元,几乎年均1万亿元。”“国务院发展研究中心副主任韩俊在《农民日报》上撰文称,2011年我国土地出让金的收入已经超过3.15万亿元。”^②而从国家统计局公布的2011年公共财政收入情况看,2011年全国财政收入103 874亿元,比上年增加20 639亿元,其中,地方本级收入52 547亿元。由此推算,2011年,土地收入占到了全国财政总收入的30.3%,占地方本级财政收入接近60%。

第四,房地产业的发展极大地促进了就业。作为第三产业的房地产业对劳动密集型的建筑业、服务业、家居装饰业等相关产业的带动是十分明显的,因而房地产业的发展可以容载巨大的剩余劳动力,解决我国十分突出的就业问题。

虽然房地产业的发展对我国经济和社会发展做出了巨大贡献,但是,在我国房地产业迅猛发展的过程中也逐步暴露出许多问题,累积了不少风险。这些风险主要包括金融风险、物价风险、社会风

① 麻伟亮.正视我国房地产泡沫[J].商场现代化,2006(10):270-271.

② 刘展超.全国土地收入13年近13万亿资金去向鲜有对外公布[N].第一财经日报,2012-02-24.

险等。特别是房地产业无约束的发展所带来的房价快速增长所引发的一系列经济和社会问题又非常现实和潜在地反作用于社会经济的各个领域,阻碍了包括房地产业在内的整个国民经济的健康发展。因此,通过合理的调控,建构系统的、长效的房地产市场调节机制,对快速上涨的高房价进行平抑是十分必要的。

房地产价格过高、利益冲突过烈、资源浪费过大是我国房地产业发展过程中存在的最为显性的问题,而房价过高又是最为突出的问题。对我国房地产业发展中出现的这些问题显然不是一招一式、一时一刻可以解决和克服的,而是需要通过市场、行政、经济、法律等综合的手段,进行全方位的制度安排和政策设计,才能够有效地化解目前我国房价屡控屡涨、越控越涨的尴尬局面。

在房地产价格平抑过程中我们应该注意到房地产品和房地产业的特殊性问题。一方面,房地产品和房地产业的特殊性在很大程度上影响着房地产价格的变化,也影响着房地产业的走势,也就是说房地产价格的走高是与房地产品和房地产业的特殊性密不可分的;另一方面,房地产品和房地产业的特殊性是一种客观存在,不是人们的主观意志能够控制和左右的。因此,在进行房地产价格抑制时,在房地产业抑制政策的设计中必须正视这种客观存在,必须在遵循房地产业客观规律的前提下对房地产价格进行调控和抑制。否则,不但不能达到预定的价格调控目标,反而会助推房地产价格上涨,损害房地产业的健康发展。

二、房地产价格平抑的目标与衡量标准

面对在房地产业快速发展之时出现的各种问题以及由此带来的各种社会风险、经济风险,政府不得不对房地产市场进行调控。但由于房地产市场各种利益主体众多,各主体的立场不同,利益追求不同,房地产市场调控的目标也变得多元化。但从长远的、整体的角度考虑,

中央政府最重要、最优先的调控目标选择则应当平抑房价。

房价问题是社会经济领域和社会政治领域都非常敏感的问题。高房价不仅是房地产众多问题的症结点,也是引发诸多社会、经济问题的最重要原因。比如,高房价对物价通胀的助推,导致社会购买力下降,抑制内需。又如,高房价导致社会生产和生活成本的增加,许多人因为不能负担高额的购房费用,不得不选择较远的居住地,较长时间地往返于工作和居住地,增加家庭总支出(交通直接支出和时间机会成本增加),进而增大社会总成本。从另一方面说,房价、房租的增加,使社会固定生产成本也在上涨。再如,高房价导致的投机心理的蔓延,严重扭曲了社会正常的劳动价值观念,对社会经济发展带来极为不利的心理暗示。更为严重的是,高房价绑架中国经济,阻碍国民经济产业结构升级;高房价也严重威胁到国家金融体系安全。因此,对高房价的抑制已经成为大家的共识,被我国政府列为最需要重点考虑的房地产业问题。

(一) 使房价“回归合理水平”

房地产价格的平抑是以房价的合理回归为具体指向的。房地产价格平抑是指要通过抑制使房地产价格趋于平稳。也就是说,要通过政策和市场之手抑制房价过快、过高增长,使房地产价格保持在一个“合理的水平”。

前国务院总理温家宝在十一届全国人大五次会议的政府工作报告中明确提出,要继续搞好房地产市场调控,“严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。”在2010年12月26日,温家宝在中央人民广播电台直播间与网友交流时也表示,将继续加大力度抑制房地产投机,并承诺“在任期内一定要使房价能够保持在一个合理的水平”。显然,使房价保持在一个“合理的水平”不仅是广大人民的呼声,也已经成为中国政府和社会各界的共识,是我国平抑房价的根本目标。温家宝在2012年的《政府工作报告》中还特别强调,要“重点抑制房

地产价格过快上涨”。

合理的房价水平只是一个定性的判断，但如何从定量的角度来认识这一问题呢？也就是说房价回归到什么状态才是“合理水平”呢？我国房地产价格的“合理水平”应该主要依据以下几个方面来判断：

首先，需要从房价与居民收入之比来衡量我国的房价水平。

房价收入比是指住房价格与城市居民家庭年收入之比。国际上通用的房价收入比的计算方式是以住宅套价的平均值除以家庭年收入的平均值（当然也有另一种计算方法，就是用每平方米的房价除以家庭月收入，合理值一般为 1。）

房价与居民家庭收入比虽然并没有一个统一的国际标准和惯例，但一般认为，国际上房价（一套房屋的价格）和居民收入（年收入）之比一般是 3~6，超过 6 就算较高。世界银行于 1998 年对 96 个国家和地区进行过统计，发现各地的房价收入比是高度离散的。这 96 个国家和地区中，最高的房价收入比为 30，最低的房价收入比为 0.8，平均值为 8.4，中位数为 6.4。这也成为了后来“国际合理房价收入比为 3~6”的来源。美籍华人、经济学博士李玲瑶曾在《透视美国，解读中国——山坡上的中国经济》一书中说道：“联合国普遍认为，如果一个家庭能够用 3 倍于年收入的钱买到一套房子，就表示这个国家没有房地产泡沫。世界银行是按家庭年收入的 4 倍来衡量房价的。中国居民收入较低，可以放宽标准，用家庭收入乘以 6。……美国从 1975 年到 2000 年这 25 年当中，房价与家庭收入的比值一直是 2.7~3，在一个比较合理的数字范围内。而中国许多一线城市的这一倍数已经达到 10 倍甚至 20 倍以上了。”

目前，虽然我国 GDP 总量已经跃升世界第二，人均 GDP 已经达到 5 000 多美元，但我国城市居民的可支配收入和购买力还是有限的，房价收入比仍然超出国际公认水平，达到了两位数，有的地方甚至达到 30。这也就意味着一个中等收入家庭买一套中等面积住宅需要奋斗二三十年。成立于 1855 年的全球领先的房地产服务供应商第一太平戴维斯于 2012 年 3 月 19 日发布的针对我国多个城市的

平均房价及当地中等收入水平的家庭进行的调查结果也充分证实了这一点：上海中等价位住宅总价与中等家庭年收入之比约为 30，为当前内地最高，广州与北京次之，约为 28。

房价收入比反映的是房价与居民购买承受力的关系，如果房价收入比过高，就会超出居民的购买能力。毫无疑问，从房价与居民收入之比的实际情况来看，我国的房价水平明显居于高位水平。

其次，合理的房价水平还应该根据房地产开发投资总额占 GDP 总额的比重和房价涨幅与 GDP 增幅的比值来判断。

一般来说，当一个国家的房地产开发投资总额与一个国家同期的 GDP 总额的比值在 10% 以内时，属于合理范围；当此指标在 10% ~ 15% 时，处于房地产开发投资泡沫预警范围；当在 15% 以上时，房地产开发投资泡沫开始显现；当达到或超过 20% 时，出现泡沫。根据国家统计年鉴计算出的这一指标我们可以看到，近十多年来，我国房地产开发投资总额与 GDP 总额的比重一直呈逐年上升的态势，从 2009 年开始达到泡沫预警范围（见表 1.1）。表 1.1 中数据只是反映了全国的平均比值，在上海、北京、广州等房地产热点城市，这一指标早已超出泡沫预警范围，有的城市甚至达到 30%。从这点来看，我国房地产市场已经存在严重的投资过热情形，而投资过热的出现是和房地产行业高房价、高利润的吸引分不开的。

表 1.1 2000 年以来我国房地产开发投资总额占 GDP 的比重

年份	房地产开发总额 /亿元	GDP/亿元	房地产开发投资占 GDP 的比重/%
2000	4 984.1	98 000.5	5.09
2001	6 344.1	108 068.2	5.87
2002	7 790.9	119 095.7	6.54
2003	10 153.8	134 977.0	7.52
2004	13 158.3	159 453.6	8.25
2005	15 909.2	183 617.4	8.66

续表 1.1

年份	房地产开发总额 /亿元	GDP/亿元	房地产开发投资占 GDP 的比重/%
2006	19 422.9	215 904.4	9.00
2007	25 288.8	266 422.0	9.49
2008	31 203.2	316 030.3	9.87
2009	36 241.8	340 320.0	10.65
2010	48 259.4	399 759.5	12.07
2011	61 796.9	472 115.0	13.09

(数据来源:《中国统计年鉴》)

与房地产开发投资总额占 GDP 总额的比重指标相联系的另一个指标是房价涨幅与 GDP 增幅之比值。此比值是用来衡量房地产价格是否过高的又一重要指标。如果一个国家的房地产价格涨幅多年超过 GDP 的增幅,其间累积的房地产价格泡沫将十分严重。从我国的实际情况来看,自 2004 年以来,我国房地产价格涨幅逐步超过同期 GDP 的增长幅度,而且是越来越高。有很多地方政府把房价涨幅不超过 GDP 增幅作为调控房地产市场的重要政绩指标也可以反证这一事实。因此,在我国,抑制房价,使房地产价格回归合理水平是很有必要的。

第三,从房价与租金之比(租售比)来衡量房价水平。

所谓“租售比”,是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比例关系。从理论上讲,合理租售比的确定原则是在房屋的整个寿命期内,购房所需支付的全部费用(房价、房产税、保险费等)与租房所需支付的全部费用相等。^①这个指标是西方不动产投资收益最敏感的判断指标,也是衡量房地产市场健康、合理程度的重要参考依据。这一指标还有一种计算方法,就是用房屋年租金除以房价(不含税金),如果比值小于 4.5%,则表示房地

① 徐丹丹,任延芳.关于我国房屋租售比偏高的几点思考——基于对成都市的房地产数据分析[J].现代商业,2008(6):278.

产市场存在泡沫,如果大于 5.5%,则表示房屋还有升值空间。

目前国际公认的合理租售比(月租金与每平方米建筑面积的房价之比)应该为 1:200~300,即在正常市场情况下,买一套房要出租 200~300 个月才能收回全部投资。比如,德国汉堡的租售比大约为 1:280;加拿大地广人稀,以一栋独门独院 400 平方米左右的房子为例,价格在 40 万加元左右,而月租金为 1 800~2 000 加元,租售比为 1:200 左右;在日本东京市中心,一套 60 平方米左右的房子售价在 1 500 万日元左右,月租金大约为 10 万日元,租售比在 1:150 左右。但是,在我国许多城市,房价与租金的比值都远远超过这一范围。中国社会科学院城市发展与环境研究中心在 2007 年发布的《2006 房地产蓝皮书:中国房地产发展报告》显示,2006 年我国部分大城市二手房的租售比已超过国际警戒线。据 2010 年北京中原三级市场研究部统计,北京地区的通州、大兴、房山、顺义这四个热点郊区的租售比都在 1:600 左右,燕郊的租售比更是高达 1:1 200。全国其他地方的情形大致也是如此^①。如果加上因为按揭购房和为了出租而支付的装饰装修等费用,那么租售比将会更小,租金总收益和总房价的差距会更加明显。目前,我国房地产市场租售比问题更加突出,许多地方“租售比失调;……一线城市中,住宅类物业年租金回报水平普遍在 3%以内,甲级写字楼在 5%~6%以内,商业在 5%以内”^②。这样的回报水平,表明了租价远远低于售价。

租售比值过小反映出的问题主要有两个:一是房价过高,二是房地产市场存在着较为严重的购房投机。

购房投机行为的大量出现,会极大地消减增加土地供给和房源供给缓解市场供需矛盾的效用。因为,投资或者投机行为的产生是以投资收益预期为基础和前提的,其与消费性购房行为是不相同的。消费性购房是以自我居住为目标,由于受制于购买力和市场价值规律的作用,当房价上涨时,购房需求就会减弱,相反,当房价下跌

① 徐丹丹,任延芳.关于我国房屋租售比偏高的几点思考——基于对成都市的房地产数据分析[J].现代商业,2008(6):278

② 赵卓文.租售比严重失调房地产系统风险显现[N].南方都市报,2013-5-10.

时,自住性购房就会增加。但是,对于投资和投机性购房来说,有时候市场规律的作用会失灵,房价愈是上涨,投资或投机收益预期就愈高,投资和投机者就会越踊跃。在我国,房地产市场目前存在的一个主要问题是供小于求,居民对住房的需求呈现出刚性特征,因而房价长期以来处于高位运行态势。所以,只要房价持续高位运行,投资、投机行为就不会停息,会不断地寻找房地产投资对象,故而“增加土地供给和房源供给是无法真正做到平抑房价的,只会为炒作者提供更多的可炒作产品,让房地产市场的泡沫越吹越大”。^①如果政府希望从增大土地供应量的层面来解决这一供需矛盾,就必须抑制投机性购房。换句话说,如果不把自住性购房需求和投资、投机性购房需求区分开来,投资、投机性房地产价格的上涨就会拉高平均价格,导致整体房地产价格上扬。在国外,包括发达国家在内,较少有一般居民持有多套房产的情况,而我国却不一样,这种情况的出现与投资、投机有直接关系。为抑制投机、缩小投机性行为的获利空间,一些国家往往采取高资本利得税的方式,有的甚至推行更加严厉的抑制房价措施。比如德国,采取直接限制房价上涨幅度的办法,对违反规定严重者甚至以犯罪论处。

总之,无论是从抑制高房价的角度还是从抑制投机的角度,加强对房地产价格的平抑,使房地产价格回归合理水平都是十分必要的。

第四,从开发商成本与收益之比(投资收益率)来衡量房价水平。

投资收益率是评价投资效益和水平的主要指标,也可以作为衡量房价水平的重要参考依据。

在我国,房地产业属于收益极高的行业。一方面,与我国其他国民经济产业相比较,其收益率水平在很多行业之上;另一方面,与国外比较,也远远超越国外同行业的收益水平。国土资源部曾在2004年3月29日发布的《我国重点地区和主要城市2003年地价动态监测报告》中指出:在房地产开发利润方面,大多数城市普遍在10%以上,如广东顺德1999~2003年房地产开发企业

^① 易宪容. 回归消费市场才能平抑房价[J]. 房地产导刊, 2009(8): 32-33.

的平均利润率在 25%左右,中高档房地产平均利润率更高,一般达到 30%~40%,远远高于其他行业的平均利润率水平。^①原建设部部长侯捷在其任职期间也曾谈到我国当时的房地产业利润水平:“中国投资房地产的利润大大高于国际水平,也高于发达国家。国际上房地产的平均利润基本上为 6%~8%,有些国家只有 2%,但中国国内平均不低于 30%。即使近年来市场不景气,也在 20%~25%,连利润最低的安居工程,也有 15%左右的利润,大大高于一般产业的利润水平。”^②至于我国房地产业的投资收益率水平,不同的项目和不同的开发商由于采用的运作手段不同,可能收益率会更高,所以有人认为,“如果说房地产的暴利率在 15%~30%,那么地产业的暴利则在 150~300%。”^③

在我国,房地产开发利润是极高的,社会公众看到的只是利润的冰山一角,看到的只是开发商微利、薄利的假象。从经济学的角度看,由于房地产产品特殊的增值保值性,从单一投资项目的自有资金收益来说,房地产自有资金收益率会比其他行业更高,因为房地产可以通过负债经营的方式,成倍放大投资规模,获得更大的投资回报率。开发商包括上市房地产企业之所以会隐瞒真实盈利,目的就是逃避税收,追求利润最大化。2003 年南京市地税局稽查分局对 2002 年度纳税额较大的 88 家房地产企业进行了税收专项检查,竟然发现 87 家有问题,比例高达 98.9%,涉税金额达 5031.66 万元。如果按照 33%的企业所得税率计,仅南京市的这 87 家开发商隐瞒的利润就超过了 1.5 亿元。^④2011 年 10 月,财政部公布《中华人民共和国财政部会计信息质量检查公告》(第二十一号)对 2010 年 114 户企业的会计信息质量的检查结果显示,部分房地产企业存在销售收入不实、多计成本费用、少缴或迟缴税款等问题,涉及金额共计

① 苗天青.我国房地产业的实际利润率及其福利效应分析[J].经济问题探索,2004(12):115-117.

② 侯捷.中国房地产业利润率远高于国际水平[N].北京晚报,1996-6-6.

③ 佚名.2004 年中国十大暴利行业[J].大陆桥视野,2005(2):79.

④ 苗天青.我国房地产业的实际利润率及其福利效应分析[J].经济问题探索,2004(12):115-117.